



## **Bekanntmachung**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Unterlaus"; Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat am 26.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus Nord“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst. Der Bauausschuss hat am 13.04.2021 ergänzend beschlossen, dass die Wandhöhe geändert wird.

Mit dieser Änderung wird auf der Flur-NR. 1811 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 1868/5 und 1811/3 der Gemarkung Höhenrain Baurecht für ein Garagengebäude bzw. darauf liegenden Stellplätzen mit Überdachung/Carport inkl. Zufahrt für eine Gaststätte und Wohnungen geschaffen. Die Ausgleichsflächen werden extern auf der Flur-Nr. 1821 Teilfläche der Gemarkung Höhenrain nachgewiesen.

Der Planungsentwurf wurde durch das Büro PLG aus Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Der Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus Nord“ einschließlich Begründung und Umweltbericht liegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom

**29.07.2021 – 31.08.2021**

im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden bzw. aktuell wegen der Corona-Pandemie nach Vereinbarung eines Termins (08063/9703-206) zur öffentlichen Einsicht auf.

Zeitgleich sind die entsprechenden Unterlagen auf der gemeindlichen Homepage [www.feldkirchen-westerham.de](http://www.feldkirchen-westerham.de) unter aktuelle Bekanntmachungen auf folgendem Link einsehbar: <https://www.feldkirchen-westerham.de/de/aktuelles-aus-der-gemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen/>

Während dieser Zeit können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Feldkirchen, 20.07.2021

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 21.07.2021

Abzunehmen am: 01.09.2021

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet liegt in einem dörflich geprägten Bereich. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich eine Gaststätte. Eingebunden in den vorhandenen Hangbereich befindet sich eine Garage, östlich ein Feldweg, zentral und westlich ein Bolzplatz, welcher von Gebäuden und Nebenanlagen umrahmt ist.

Beeinträchtigungen entstehen während der Bauphase durch Lärm und Staub. Diese Beeinträchtigungen sind temporär.

Der Ziel- und Quellverkehr wird sich durch die Schaffung von Garagen nicht wesentlich erhöhen. Hier ergeben sich allenfalls geringe Auswirkungen.

Der Bolzplatz und damit die Erholungsfunktion werden langfristig gesichert.

Gering erheblich eingestuft werden die Auswirkungen durch die Veränderung des Erscheinungsbildes des umgebenden Erholungsraumes. Zur Minimierung werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung getroffen.

In der Ergebniszusammenfassung ist somit von geringen Beeinträchtigungen auszugehen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Kupferbachtal. Im nördlichen unmittelbaren Umfeld befindet sich das FFH-Gebiet „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ sowie das Naturschutzgebiet „Kupferbachtal bei Unterlaus“.

Im nördlichen und östlichen Umfeld befinden sich in einer Entfernung von ca. 75 m biotopkartierte Flächen des „Naturschutzgebietes Kuhlachen“ und „Streuobstwiesenrest im Kupferbachtal am Südrand des NSG Kuhlachen“ sowie „Steilhangwäldchen am nordöstlichen Ortsrand von Unterlaus“.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld nicht zu erwarten.

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt. Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt sind, aufgrund der Größe des geplanten Garagengebäudes, baubedingt Auswirkungen von im Verhältnis geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch vorhandene Nutzung keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Durch die Realisierung der Planung kommt es allgemein zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. In geschützte Biotopstrukturen wird nicht unmittelbar eingegriffen. Das Beeinträchtigungspotential auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist nach derzeitiger Einschätzung als gering einzustufen. Zudem ist der Wirkraum der neuen Bauflächen begrenzt.

Bei Neupflanzung von Gehölzen ist, auch im Sinne einer Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen eine standort- und klimagerechte und an der natürlichen Vegetation orientierte Artenauswahl zu treffen.

Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere wird als gering eingestuft.

### **Schutzgut Boden:**

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Mit der Realisierung des Garagen- und Carportgebäudes sowie der notwendigen Erschließung ist eine Veränderung des, in Teilbereichen überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den neu überplanten Flächen der anstehende Boden beseitigt. Abgrabungen und Auffüllungen sind aufgrund der vorhandenen Topographie notwendig. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich bisher jedoch mehrheitlich verändert und anthropogen überprägt wurden, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vergleichsweise als mittel erheblich zu bewerten.

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt. Eine zusätzliche Versiegelung findet lediglich im Bereich des geplanten Garagen- / Carportgebäudes statt.

Der Boden in diesem Umfeld geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den vergleichsweise kleinräumigen Verlust an Bodenfunktionen als mittel einzustufen.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzungen zur Grünordnung, Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätze, etc. können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

### **Schutzgut Wasser:**

Fließ- / Oberflächengewässer

Nördlich und westlich des Planungsgebiets befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs Weiher und Teichanlagen von Unterlaus.

Das Planungsgebiet wird im östlichen Bereich von einem Grabenlauf (Zulauf Kupferbach) durchquert. Im Westen begrenzt ein Grabenlauf des Kupferbachs das Planungsgebiet. Bei beiden Grabenläufen handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Die Vorhaben befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet bei Oberlaus befindet sich in einer Entfernung von circa 950 m westlich des Planungsgebiets.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand „oberflächennah oder darüber“. Stau- oder Haftnässe sind „nicht vorhanden“.

Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Oberflächen- und Fließgewässer werden durch die geplante Bebauung nicht direkt beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder Fließ- / Oberflächengewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen werden aufgrund der Art und Ausdehnung des geplanten Vorhabens nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht erwartet.

Grundsätzlich nimmt der Geschützteitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich.

Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung zu keiner Veränderung von Grundwasserströmen kommen. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch das geplante Garagen- / Carportgebäude findet nicht statt.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und wird daher vom Wasser beeinflusst. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

### **Schutzgut Luft und Klima:**

Das überplante Gebiet übernimmt aufgrund der ausgeübten Nutzung keine besondere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion ist nach derzeitige Einschätzung nicht erkennbar.

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind aufgrund des geplanten Vorhabens stark begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus jedoch geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch vorliegende Planung nicht zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind, auch aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden regionalen Straßen jedoch zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Topographie und der benachbarten Bebauung nur bedingt einsehbar. Nördlich grenzen Waldflächen an das Planungsgebiet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen grundsätzlich von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung ab.

Während der Bauphase kann es für Anwohner und Betrachter allgemein zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Aufgrund der Art und Ausdehnung des geplanten Vorhabens in Ergänzung der bestehenden Nutzung sind die Auswirkungen als gering erheblich einzustufen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu Ein- und Durchgrünung sowie Höhenbegrenzung des geplanten Garagen- / Carportgebäudes sind wesentliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.02.2021 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 25.02.2021).

Bei dem nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmal in einer Entfernung von circa 100 m südöstlich handelt es sich um die „Katholische Filialkirchen St. Vitus, Saalbau mit Satteldach und Westturm mit Steildach, spätgotischer Tuffquaderbau, barocker Ausbau um 1725, mit Ausstattung“ (Denkmal Nr. D-1-87-130-50) sowie „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Filialkirche St. Vitus in Unterlaus und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof“ (Denkmal Nr. D-1-8037-0077).

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

**Wechselwirkungen:**

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.